

PROTECCIONES PARA INQUILINOS RESIDENCIALES EN SAN FRANCISCO

RESUMEN

Actualizado el 25 de noviembre de 2020

Si puede pagar su alquiler, debe hacerlo. Sin embargo, si usted no puede pagar y el propietario trata de desalojarlo, las protecciones descritas a continuación pueden protegerle y evitar que lo desalojen.

Estas acciones del gobierno son difíciles de comprender: si necesita asesoría legal sobre una situación específica, debe comunicarse con un abogado o con la Colaborativa de Defensa Contra el Desalojo al 415-659-9184 o por correo electrónico en legal@evictiondefense.org. También puede ponerse en contacto con la [Junta del Control de Rentas](#) para más información.

Tenga en cuenta que el alquiler sigue debiéndose (no ha sido perdonado ni cancelado). Usted debe responder a cualquier aviso de falta de pago de un propietario en un plazo de 15 días, y debería pagar por lo menos el 25% del alquiler que debe cada mes entre el 1 de septiembre y el 31 de enero de 2021. También puede pagar con una suma global antes del 31 de enero.

DESALOJOS POR FALTA DE PAGO DEL ALQUILER

AB-3088 (ley del Estado de California)

Alquiler que no se pagó entre el 1 de marzo y el 31 de agosto de 2020:

Si no pagó el alquiler entre el 1 de marzo y el 31 de agosto debido al COVID-19, la ley AB-3088 del Estado de California puede ayudarle.

Antes de que un propietario pueda desalojarlo, primero debe:

- Entregarle un aviso de sus derechos en virtud de la Sección 1179.04(a) del Código de Procedimiento Civil antes del 30 de septiembre de 2020;
- Entregarle un aviso de falta de pago de 15 días que incluya la cantidad del alquiler adeudado y otra información;
- Entregarle [un formulario de declaración](#) que usted devolverá al propietario en un plazo de 15 días; y
- Si usted es un “inquilino de altos ingresos” (es decir, su ingreso familiar excede el 130% del ingreso medio del área publicado por el Departamento Estatal de Vivienda y Desarrollo Comunitario para San Francisco), el propietario puede enviarle un aviso adicional en el que le exija que entregue más documentación para confirmar sus ingresos.

*Usted no puede ser desalojado por falta de pago si usted devuelve la declaración (y la prueba de ingresos, si corresponde) y no pudo pagar de marzo a agosto debido al COVID-19. Haga todo lo posible para presentar la declaración a tiempo al propietario. Si realmente se olvidó de presentar la declaración, es *posible* que pueda presentarla en una corte... pero no asuma que la corte aceptará su presentación fuera del plazo establecido.*

Recuerde que aunque la AB-3088 puede impedir que le desalojen debido a la falta de pago de alquiler de marzo a agosto, usted sigue debiendo el alquiler. A partir del 1 de marzo de 2021, los propietarios

PROTECCIONES PARA INQUILINOS RESIDENCIALES EN SAN FRANCISCO

pueden demandar a los inquilinos en la corte de reclamos menores para obtener un fallo judicial que confirme que los inquilinos deben el alquiler, y luego tratar de usar el fallo para cobrar el pago.

Alquiler que no se pagó entre el 1 de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021:

Se aplican las mismas reglas mencionadas anteriormente, excepto que el inquilino también debe pagar al propietario por lo menos el 25% del alquiler no pagado de este período para el 31 de enero de 2021. El inquilino puede pagar el 25% en pagos parciales o en una suma global. Si el 25% no se paga a tiempo, el inquilino puede ser desalojado a partir del 1 de febrero de 2021.

El texto de la AB-3088 está disponible [aquí](#). Los avisos correspondientes están disponibles [aquí](#) en varios idiomas. La declaración correspondiente está disponible [aquí](#) en varios idiomas.

Orden de los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades ("CDC")

Alquiler que no se pagó desde antes del 1 de marzo de 2020:

Si el propietario trata de desalojarlo antes del 1 de febrero de 2021, es posible que pueda obtener una protección de conformidad con la Orden Federal de desalojo de los CDC. La Orden de los CDC limita los desalojos de "inquilinos cubiertos" que cumplan con los requisitos de ingresos y otros requisitos de elegibilidad. La Orden de los CDC, a diferencia de los requisitos estatales y locales, puede aplicarse a los desalojos debido a un alquiler que no se pagó desde *antes* del 1 de marzo de 2020.

Los inquilinos deben presentar [una declaración](#) a su propietario para demostrar que califican para la protección, de conformidad con la Orden de los CDC.

La Orden de los CDC está disponible [aquí](#). La declaración correspondiente está disponible [aquí](#) en varios idiomas. Hay información adicional disponible en el [sitio web](#) del National Housing Law Project.

Protecciones adicionales en virtud de la Ordenanza Núm. 93-20

Si no puede pagar el alquiler, debería tener documentación que pruebe que no puede pagar el alquiler y seguir los procedimientos descritos en la primera sección, AB-3088. Seguir estos procedimientos puede ayudarle a que su caso tenga mayor relevancia si tiene que acudir a una corte de vivienda y debe defenderse en una demanda de desalojo.

Si usted no siguió los procedimientos de la AB-3088, puede encontrar ayuda en la Ordenanza de la Ciudad [Núm. 93-20](#). La ordenanza dice que los inquilinos no pueden ser desalojados por la falta de pago del alquiler debido entre el 16 marzo y el 30 de septiembre si el inquilino no pudo pagar debido al COVID-19.

Si usted no tiene califica para las protecciones de la Orden de los CDC o de la AB-3088, es posible que pueda contar con las protecciones de la Ordenanza Núm. 93-20. Esta ordenanza es otra defensa contra el desalojo por falta de pago y no requiere que el inquilino afectado por el COVID-19 entregue un aviso y documentación al propietario, o que pague el 25% del alquiler de septiembre para el 31 de enero de 2021, a fin de evitar un desalojo.

PROTECCIONES PARA INQUILINOS RESIDENCIALES EN SAN FRANCISCO

DESALOJOS QUE *NO* SE PRODUCEN POR FALTA DE PAGO DEL ALQUILER

Suspensión temporal de desalojos que no están relacionados con la falta de pago del alquiler

En San Francisco, los desalojos están sujetos a las reglas de la "causa justa" en [la Ordenanza de Arrendamiento](#). La alcaldesa Breed endureció las reglas relacionadas con la causa justa: no puede realizarse ningún desalojo hasta después del 30 de noviembre de 2020 a menos que sea necesario debido a problemas de violencia, amenaza de violencia, salud/seguridad, o la Ley Ellis. Esta fecha se ha prorrogado hasta el 1 de abril de 2021 en virtud de la Ordenanza de la Ciudad [Núm. 216-20](#)).

La Orden de la Alcaldesa está disponible [aquí](#); y la orden que la prorroga está disponible [aquí](#).

AUMENTOS DEL ALQUILER

Moratoria temporal sobre los aumentos del alquiler de unidades con alquiler regulado: Ordenanza Núm. 68-20

Bajo la [Ordenanza Núm. 68-20](#) de la Ciudad, se prohíben los aumentos de alquiler de unidades con alquiler regulado hasta el 21 de octubre de 2020. Puede encontrar información en la [sitio web](#) de la Junta del Control de Rentas.

Moratoria temporal sobre los aumentos del alquiler de unidades controladas/reguladas por la Ciudad: Orden de la Alcaldesa

Hay ciertas unidades de alquiler que están exentas del alquiler regulado porque el costo del alquiler está controlado o regulado por una agencia de la Ciudad que no es la Junta del Control de Rentas (por ejemplo, unidades privadas reguladas por la Oficina de Vivienda y Desarrollo Comunitario de la Alcaldesa o unidades bajo el Departamento de Personas Sin Hogar y Viviendas de Apoyo). De conformidad con la Orden de la Alcaldesa, ningún propietario de estas unidades puede aumentar el alquiler existente de un inquilino, ya sea bajo un contrato de arrendamiento existente (incluyendo una modificación del contrato de arrendamiento), o a través de la renovación de un contrato de arrendamiento vencido, hasta el 31 de octubre de 2020. La Orden de la Alcaldesa está disponible [aquí](#). La prórroga está disponible [aquí](#).

PROTECCIONES PARA INQUILINOS RESIDENCIALES EN SAN FRANCISCO

<u>DESALOJOS POR FALTA DE PAGO DEL ALQUILER</u>			
NO PUEDO PAGAR EL ALQUILER QUE DEBO:	RESUMEN DE PROTECCIONES ESENCIALES	¿QUÉ TENGO QUE HACER PARA OBTENER ESTAS PROTECCIONES?	¿PUEDE EL PROPIETARIO COBRAR RECARGOS POR PAGOS ATRASADOS?
Antes del 1 de marzo de 2020	La Orden de los CDC prohíbe los desalojos por falta de pago hasta el 1 de febrero de 2021.	Todos los adultos en el hogar deben entregar al propietario una declaración ¹ firmada (el impacto financiero no tiene por qué estar relacionado con el COVID-19); restricciones en los ingresos ²	Sí, si se estipula en su contrato de arrendamiento.
Del 1 de marzo al 31 de agosto	AB-3088 prohíbe los desalojos por falta de pago del alquiler durante estos meses. El propietario no puede desalojar al inquilino, pero puede demandarlo en la corte de reclamos menores a partir del 1 de marzo de 2021 por el alquiler que todavía quede por pagar. La Ordenanza Núm. 93-20 también prohíbe los desalojos por	AB-3088 exige que el inquilino entregue al propietario una declaración firmada en respuesta a un aviso de 15 días ³ . Reglas especiales para inquilinos de altos ingresos. ⁴ La Ordenanza Núm. 93-20 no requiere aviso de 15 días ni tampoco elegibilidad, pero el	Solo si se estipula en su contrato de alquiler, y surgió debido a la falta de pago del alquiler a partir del 15 de marzo o antes. Los recargos por pagos atrasados

¹ Información adicional y recursos en varios idiomas en el [sitio web](#) del National Housing Law Project.

² Los inquilinos que creen que no ganarán más de \$99,000 en ingresos anuales para el año calendario 2020 (o no más de \$198,000 si están presentando una declaración conjunta de impuestos), no tuvieron que reportar ningún ingreso en 2019 al Servicio de Impuestos Internos de los Estados Unidos o recibieron un pago de impacto económico (cheque de estímulo) de conformidad con la Sección 2201 de la Ley CARES.

³ Si no se entrega una declaración al propietario en el plazo exigido, los inquilinos pueden utilizar la Ordenanza Núm. 93-20 para el período comprendido entre el 16 de marzo y el 30 de septiembre de 2020.

⁴ El propietario tiene la autoridad para exigir a un inquilino de altos ingresos que presente documentación adicional que justifique la reclamación de que el inquilino ha sufrido problemas financieros derivados de el COVID-19 si el propietario tiene documentación que confirme que el inquilino es un inquilino de altos ingresos antes de entregar un aviso. Un inquilino de ingresos altos se define como un inquilino con un ingreso familiar anual del 130% del ingreso medio, según lo publicado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario en los Límites de Ingresos Oficiales del Estado para 2020, para San Francisco (por ejemplo, \$130,250 para un hogar de una persona). El hogar se define como todos los ocupantes legales de una unidad de alquiler, incluidos los niños.

PROTECCIONES PARA INQUILINOS RESIDENCIALES EN SAN FRANCISCO

	falta de pago del alquiler, pero sólo se aplica al alquiler que vencía entre el 16 de marzo y el 30 de septiembre. No se aplica a los alquileres que vencían entre el 1 y el 15 de marzo.	inquilino debe mostrar documentación de las dificultades a la corte si es demandado.	no pueden cobrarse debido a la falta de pago del alquiler entre el 16 de marzo y el 30 de septiembre, de conformidad con la Ordenanza Núm. 93-20.
--	---	--	---

DESALOJOS POR FALTA DE PAGO DEL ALQUILER (continuación)

NO PUEDO PAGAR EL ALQUILER QUE DEBO:	RESUMEN DE PROTECCIONES ESENCIALES	¿QUÉ TENGO QUE HACER PARA OBTENER ESTAS PROTECCIONES?	¿PUEDE MI PROPIETARIO COBRAR RECARGOS POR PAGOS ATRASADOS?
1 de septiembre de 2020 – 31 de enero de 2021	<p>La Ordenanza Núm. 93-20 prohíbe los desalojos por la falta de pago del alquiler que caducó durante el mes de septiembre de 2020. No se aplica a la falta de pago del alquiler a partir del 1 de octubre o después.</p> <p>Para el alquiler que se debe pagar entre septiembre y enero de 2021, AB-3088 prohíbe los desalojos por falta de pago del alquiler hasta el 1 de febrero de 2021 y permite que el propietario lleve al inquilino a la corte de reclamos menores a partir del 1 de marzo de 2021 por el alquiler que todavía quede por pagar.</p>	<p>La Ordenanza Núm. 93-20 solo exige que el inquilino muestre a la corte la documentación que confirme las dificultades que tiene si es demandado.</p> <p>AB-3088 exige que el inquilino dé al propietario la declaración o declaraciones firmadas como respuesta al aviso o avisos de 15 días, Y que para el 31 de enero de 2021 pague por lo menos el 25% del alquiler que no haya pagado desde septiembre a enero (puede ser una suma global). Reglas especiales para los inquilinos de altos ingresos.</p>	Sí, si se estipula en su contrato de arrendamiento. (Los recargos por pagos atrasados no pueden cobrarse debido a la falta de pago del alquiler a partir de septiembre, de conformidad con la Ordenanza Núm. 93-20).
A partir del 1 de febrero de 2021	Ninguno	No procede	Sí, si se estipula en su contrato de arrendamiento.

PROTECCIONES PARA INQUILINOS RESIDENCIALES EN SAN FRANCISCO

<u>DESALOJOS QUE NO SE PRODUCEN POR LA FALTA DE PAGO DEL ALQUILER</u>		
PREGUNTA	PROTECCIÓN	RESPUESTA
Puedo pagar el alquiler. ¿Cuándo es lo más pronto que me pueden desalojar por un motivo que no sea la falta de pago del alquiler?	Ordenanza Núm. 216-20	Hasta el 31 de marzo de 2021, los desalojos por motivos que no sean la falta de pago del alquiler sólo pueden proceder si es necesario por motivos de violencia, amenaza de violencia, o por problemas de salud y seguridad. Sin embargo, esta restricción a los desalojos no se aplica a los desalojos de la Ley Ellis, y está previsto que venza el 31 de marzo. A partir del 1 de abril, los desalojos que no se produzcan por falta de pago del alquiler pueden proceder en virtud de la Ordenanza de Arrendamiento de la Ciudad.
No puedo pagar el alquiler. ¿Me pueden desalojar por cualquier motivo antes del 1 de febrero de 2021?	Orden de los CDC	No, pero hay excepciones. ⁵ Todos los adultos en el hogar deben entregar al propietario una declaración firmada (el impacto financiero no tiene por qué estar relacionado con el COVID-19); restricciones en los ingresos.

⁵ Las excepciones incluyen: Participar en actividades delictivas mientras se encuentre en las instalaciones; amenazar la salud o la seguridad de otros residentes; dañar o representar un riesgo inmediato y significativo de daños a la propiedad; incumplir el código de construcción, ordenanza de salud o reglamento similar en relación con la salud y la seguridad; o incumplir cualquier otra obligación contractual, aparte del pago puntual del alquiler o pago similar relacionado con la vivienda (incluyendo la falta de pago o el pago atrasado de recargos, sanciones o intereses). Información adicional y recursos en varios idiomas en el [sitio web](#) del National Housing Law Project.

PROTECCIONES PARA INQUILINOS RESIDENCIALES EN SAN FRANCISCO

<u>AUMENTOS DEL ALQUILER</u>		
PREGUNTA	PROTECCIÓN	RESPUESTA
Vivo en viviendas asequibles patrocinadas por la Ciudad o viviendas de apoyo permanente. ¿Cuándo es lo más pronto que pueden aumentarme el alquiler?	La Orden de la Alcaldesa	1 de noviembre a menos que se prorrogue la Orden de la Alcaldesa.
Vivo en una unidad con alquiler regulado. ¿Cuándo es lo más pronto que pueden aumentarme el alquiler?	Ordenanza Núm. 68-20	21 de octubre de 2020.

Dónde obtener ayuda

Ayuda legal para inquilinos

- [Eviction Defense Collaborative](#)
Llame o envíe un correo electrónico (415) 659-9184 o legal@evictiondefense.org

Mediación (disponible para inquilinos y propietarios)

- Bar Association of San Francisco [Servicio de intervención en caso de conflictos](#)
Llame o envíe un correo electrónico (415) 782-8940 o cis@sfbar.org

Asesoramiento en la Junta del Control de Rentas de San Francisco (disponible para inquilinos y propietarios)

- Llame al (415) 252-4631, de lunes a viernes, de 9 am a 12 pm y de 1 pm a 4 pm

Asesoramiento para inquilinos

- Bill Sorro Housing Program ([BiSHoP](#))
Llame o envíe un correo electrónico al (415) 513-5177 o info@bishopsf.org
Idiomas: inglés, francés, español, tagalo
- [Causa Justa::Just CAUSE](#)
Llame o envíe un correo electrónico al (415) 487-9203 o info@cjjc.org
Idiomas: español, inglés
- [Centro de Desarrollo Comunitario de Chinatown](#)
Llame al (415) 984-2728
Idiomas: cantonés, mandarín, inglés

PROTECCIONES PARA INQUILINOS RESIDENCIALES EN SAN FRANCISCO

- [Comité de Derechos de Vivienda de San Francisco](#)
Llame a la Oficina de la Mission al (415) 703-8644 o a la Oficina de Richmond al (415) 947-9085
Idiomas: Oficina de la Mission: inglés, cantonés, mandarín, español; Richmond: cantonés, mandarín, inglés, ruso
- [San Francisco Tenants Union](#)
Llame o envíe un correo electrónico: (415) 282-6622 o info@sftu.org
- [South of Market Community Action Network](#)
Llame o envíe un correo electrónico al (760) 913-8913 o tenantcounseling@somcan.org
Idiomas: inglés, español, tagalo
- [Tenderloin Housing Clinic](#)
Llame al (415) 885-3286 o envíe un correo electrónico a allyn@thclinic.org
Idiomas: inglés, español

Asesoramiento para los inquilinos de hoteles residenciales de habitaciones individuales (SRO)

- [Central City SRO Collaborative](#)
Llame al (415) 775-7110
- [La voz Latina](#)
Llame al (415) 983-3970
- Chinatown SRO Collaborative o SRO Families United Collaborative
Llame al (415) 984-2730
- Mission SRO Collaborative
Llame al (415) 282-6209 ext. 150

Información general para inquilinos

- Visite el [sitio web](#) de San Francisco Anti-Displacement Coalition

Recursos para propietarios

- Asociación de Abogados de San Francisco (Bar Association of San Francisco) [Servicio de intervención en caso de conflictos](#)
Llame o envíe un correo electrónico (415) 782-8940 o cis@sfbar.org
- [San Francisco Apartment Association](#)
Llame al (415) 255-2288 o visite la [página de contacto](#) para contactar por correo electrónico